# 最新签订购房合同后多久办理备案(十二篇)

来源：网络 作者：岁月静好 更新时间：2025-05-23

*签订购房合同后多久办理备案一2、买卖双方都需要带上基本的证件原件和复印件，分别是：买卖夫妻双方的身份证、户口本、结婚证（单身的带单身证明原件），买方的收入证明、银行流水、无房证明或首套房证明，首付款打款凭证（可在签订合同后在贷款行以银行打款...*

**签订购房合同后多久办理备案一**

2、买卖双方都需要带上基本的证件原件和复印件，分别是：买卖夫妻双方的身份证、户口本、结婚证（单身的带单身证明原件），买方的收入证明、银行流水、无房证明或首套房证明，首付款打款凭证（可在签订合同后在贷款行以银行打款方式付首付款给卖方），在贷款行开立好的还款卡，购房合同、房产证复印件及原件（还在按揭的房子提供复印件），有房产中介参与的，还需提供三方协议，卖方在贷款行开立的收款卡，银行信贷员进行核对审验和复印。

3、信贷员和买卖双方分别合影拍照。

4、买卖双方签署相关银行格式合同、各种声明及借据，所有的\'签字全部按手印，按贷款金额缴纳印花税。

5、银行面签结束后，带上原件离开，等候评估人员上门评估和贷款审批。

若自己不清楚流程，以及注意事项，请提前询问承办信贷员或者承办贷款中介。

根据自己的还款能力，可以选择决定：申请贷款期限、还款方式是等额本息还是等额本金，银行默认方式是等额本息。其他的银行搭售或者附加以及利率上浮幅度，可以谈判，客户基本无决定权。

**签订购房合同后多久办理备案二**

知道的人在买商品房签订合同的时候，一般会依据国家工商行政管理总局和建设部制订的《商品房买卖合同示范文本》文件。虽然说《文本》是政府机关制订的，已经很好地平衡了开发商和购房人的权利和义务关系，采用《文本》签订合同能尽可能的保护购房人的.合法权益。但都会对比《文本》根据自己的需求来修改些内容，一般，在购房时有些问题需要重点关注下。

基本的“五证”齐全。一定要审查开发商是否具有商品房预售许可证，有了预售证许可证，则通常开发商也具有了房地产开发证、国有土地使用证、建设工程开发许可证、工程规划许可证共五证。这是买房能否办房产证的关键。

使用规范的合同文本。一定要参照最好是采用且不要随意修改《文本》，并按照文本中所列条款认真填写，了解各项具体内容。不要随意去签订开发商自己定的《定购协议书》还交一笔订金。就算很多人都这样做，但这并非购房的必经程序。且这种合同一定是权利义务不平等的，对自己尤其不利。最好能够直接与开发商签预售合同就好。这个步骤，一定不能马虎啊!否则到时吃大亏就惨了。

相关证明文件有效。如果是买期房(在建、未完成建设、不能交付使用的房屋)要查看开发商是否有预售许可证，并要确认自己所购之房在预售范围内;买现房则要查看开发商是否具有该房屋的大产证(预售许可证之后取得，即由期房变现房了)和《新建住宅交付使用许可证》。并且还要核对一下其营业执照和开发资质证书，要注意这些证照文件的单位名称是否一致。

买期房要约定条件和时限。所谓交房有两个意思：一是房屋使用权即实物交付;另一层是房屋所有权转移即产权过户。应当在预售合同中对实物交付和产权过户均约定清楚，不能接受没有取得《新建住宅交付使用许可证》的房屋使用交付。

明确具体时间和违约责任。对于期房，由于资金不足而延期交房是常有的事，甚至交不了房的都有。如果不是规范的《文本》，则开发商在合同上务必会大做文章，对买房者极为不利。如只注明竣工日期，而不无交付使用日期;运用“水电气安装后、质量验收合格后、小区配套完成后”等一些模糊语言。对此，购房者在签订合同时，一定要将交房日期明白无误地规定为“某年某月某日”，并注明开发商不能按时交房所需承担的责任。

检查房屋质量。在签约时，应查看并检查《住宅使用说明书》和《商品住宅质量保证书》的内容，并将《商品住宅质量保证书》作为合同的附件，检查是否有开发商对质量问题的责任。

明确物业管理事项。一个不好的物业管理公司，一定让你永远觉得不舒畅。所以要多看看物业管理公司具体如何，以及双方约定的物业管理范围和收费标准。

重点约定违约责任。对于期房，甚至现房，都有可能与开发商的描述不一样，此时应该明确合同违约或与描述不一致时开发商应承担的责任。可参考：签约后购房者要求退房、不按期付款;开发商卖房后要求换房，不按期交房;面积变动超过约定幅度;质量不符合要求;办理过户手续时不符合规定和约定等。别漏了违约责任的平等性。

**签订购房合同后多久办理备案三**

阴阳合同又称黑白合同，是指在一笔二手房交易中双方签署两套合同，一套阴合同用于买卖双方实际执行，另一套阳合同用于向房管、税务部门备案。其中，阴合同上的价格是市场价，而阳合同上的价格往往比市场价低不少，从而达到避税的目的。

虽然我国法律规定购房的主要税费是由卖房人缴纳，但在实际操作中卖方基本都会要求买方承担。买房已经付出了高额的房价，还要承担数额不少的税费，自然会选择签阴阳合同的方式来逃避税费，这导致阴阳合同在我国二手房交易中不断泛滥。那么，签订阴阳合同会有些什么风险呢?

根据我国民法通则和合同法的规定，“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”、“违反法律、行政法规的强制性规定”和“以合法形式掩盖非法目的”的合同都是无效合同。双方签订的合同只有得到法律确认才能被认定为有效，才能受到法律保护。如果合同效力有瑕疵，那么当事人的权利就处于一种不确定状态，也不会受到法律的严密保护。如果双方因房屋交易发生诉讼，法院就要对阴阳合同的订立情况及其效力进行审查。一旦合同被认定为无效，那么基于阳合同办理的过户手续有可能因登记不实而被撤销。

我国税收征管法明确规定，纳税人采取虚假的纳税申报手段不缴或者少缴应纳税款的，属于偷税，由税务机关追缴其税款，并处以5倍以下罚款。

按照我国刑法第 201条，纳税人偷税数额占应纳税额的10%以上不满30%，并且偷税数额在1万元以上不满10万元的，处3年以下有期徒刑或者拘役，并处偷税数额1倍以上5倍以下罚金;偷税数额占应纳税额的30%以上并且偷税数额在10万元以上的，处3年以上7年以下有期徒刑，并处偷税数额1倍以上5倍以下罚金。

**签订购房合同后多久办理备案四**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，男，身份证号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，女，身份证号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方经过平等、充分协商，就双方共同投资购买物业之相关事宜达成如下协议，以资信守：

一、甲乙双方欲共同购买位于的房产一套，购买价格元。

二、出资金额、出资比例

首付款元，其中由甲方出资元，占60 %.乙方出资元，占40 %.剩余的元向银行借贷。

三、该房产的贷款及第二条所述的债务，双方按照份额承担债务。向银行借贷元，贷款期限，本息和共元，分240个月还清，每月需还元。其中，甲还元，占60%;乙还元，占40%.房产出租后，以房屋租金每月向贷款银行偿还贷款本息，不足部分由甲乙双方按照投资比例支付。

四、产权比例

产权的共有方式为按份共有，甲方享有共同所购物业60 %的产权。乙方享有共同所购物业40 %的产权。

五、物业考察、购买甲乙双方共同对拟购房产进行实际考察、了解。

六、房地产权证署名、办理、保管

所购物业的所有权凭证要依法载明共有比例情况，即甲方享有60 %、乙方享有40 %的房屋产权，房地产权证由双方依法办理并由双方妥善保管。

八、物业管理、出租及收益分配比例由乙方负责所购房产的管护、维护、出租、收取房屋租金等物业管理事务。但出租价格应征得甲方的书面同意，《房屋出租合同》应在正式签署前取得甲方或甲方委托律师得书面同意。乙方收取承租人的房屋租金后应及时归还银行按揭贷款本息，余额视为房产收益由甲乙双方按照投资比例分配，每一个月结算一次。

九、购置物业税费承担

产权登记所支出的公正费、保险费、房产交易税费、产权登记税费、律师费、维修基金、物业管理费、取暖费、装饰装修费、水电煤有线电视开通或入户费、中介费(委托中介出租物业)、房屋租金税费等相关费用由甲方承担60 %，乙方承担40%，并以现金支付。

十、物权行使

甲乙双方共同行使所购房产的占有、出租、使用、收益、处分等权利，如有一方依法书面授权，另一方也可以代为行使，但房产买卖、抵押、担保必须有双方书面同意。

十一、物业出卖及优先购买权行使

如甲乙双方共同决定出售所购房产，应依法进行并办理相关手续，盈利或亏损均由甲乙双方按照投资比例享有或承担。在同等条件(市场价或评估价)下，甲乙双方任何一方均有优先购买权;若通知后30日内不予书面答复则视为同意出售房产;如果不同意出售房产又不愿意购买或30日内不以实际行动履行购买承诺的，视为同意出售房产，并应给预积极配合。

十二、如甲乙双方结婚，则该房产变为夫妻共有财产，甲乙双方平等的`享有权利和承担义务，平等承担债务，即各占50%.如甲乙双方分手，双方可变卖共有物，所得价金由共有人按份额比例分配。或者进行作价补偿，由双方中的某个共有人取得共有物，并由该共有人向其他共有人补偿其应有部分的价值。

十三、甲乙双方所购房产的实际产权由甲乙双方按本协议约定共有，所有权由双方共同行使。

十四、适用法律

本协议适用中华人民共和国法律。

十五、本协议变更或解除

1、甲乙双方协商一致，可以变更或解除本协议;

2、符合本协议相关条款约定的，可以变更或解除本协议;

3、未经甲乙双方协商一致，本协议不得变更或解除;

十六、争议解决办法

凡涉及本协议的生效、履行、解释等而产生的争议，先由甲乙双方协商解决，如十五日内协商无果，双方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十七、违约责任：

甲乙双方均应严格信守本协议，不得违约，如有违约，违约方应向守约方赔偿因违约方违约而遭受的一切经济损失。

十八、本协议未尽事宜，由甲乙双方另行协商，并签署书面文件。

十九、本协议正本一式六份，甲方贰份，乙方贰份，律师事务所保存贰份，各份具有同等法律效力。

二十、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**签订购房合同后多久办理备案五**

甲方（出卖人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证件号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（买受人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证件号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方经过有好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

第一条甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

（一）座落于，建筑面积为平方米；套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

（二）出售房屋的所有权证证号为；

（三）房屋平面图及其四至见房产证；

该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。该房屋的相关权益随该房屋一并转让。

出卖人还应当将附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝、其他设施、设备，转让给买受人，其转让价格已包含在上述房屋的价款中，不再另行支付价款。

第二条甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条计价方式与价款

在办理房屋产权及土地使用权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告及主管部门要求的其它文件。如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。如甲方原因而不能办理过户登记，乙方有权解除合同，解约时，甲方除返还全部房价款外，并按本合同第八条承担违约责任。并在乙方领取《房屋所有权证》后，按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更手续。

该房屋土地使用权的变更手续按下列约定办理：

该房屋土地使用权为出让取得，其土地使用权证证载权利和相关出让合同的权利、义务一并转让给乙方。

该房屋土地使用权为划拨取得，根据有关规定，其转让需交纳土地出让金或土地收益金；双方约定，该费用由甲方承担乙方承担.除本条第二款已有约定外，办理以上手续应当缴纳的税费，由甲、乙双方按国家规定各自承担.

第八条甲方如不按合同规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期1天按房价的总额3‰计算违约金给与乙方。逾期超过3个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿所付房价款同额的赔偿金给乙方。

第九条、乙方全部或一部分不履行本合同约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日3‰计算的违约金给与甲方。逾期超过3个月时，甲方有权解除本合同。

第十条甲、乙双方向房屋权属登记机关申请所有权转移登记，登记机关准予登记的，则双方提出申请的`时间为该房屋所有权按的转移时间。

第十一条该房屋毁损、灭失的风险自房屋正式交付之日起转移给乙方。

第十二条该房屋正式交付时，物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，按下列约定处理：

第十三条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第十四条甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，由房屋所在地人民法院起诉管辖.

第十五条本合同一式份。其中甲方留执份，乙方留执份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。均具有相同的法律效力。

第十六条本合同自甲乙双方签订之日自之日起生效。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：

现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**签订购房合同后多久办理备案六**

在签定上述各项条款时，购房者尤其需要关注以下几项基本问题：

1、购房合同的各项内容要尽可能全面、详细，各项规定之间要避免相互冲突，尤其是不能与国家的政策法规相冲突;文字表述要清晰、准确;签订合同的买卖双方身份、责任要明确，如合同中的甲方(卖方)不能是代理商或律师楼，而应是项目立项批准文件的投资建设单位，也不能以上级主管单位或下属机构的名义签订合同，签字人应是法人代表本人或公司章程上授权的主要负责人。

2、合同上的项目名称，一定要与项目位置联系在一起，以免日后有出入。标明项目位置时，一定要具体、明确，如××市××区××街××号××花园××号楼××层××房。

房屋的户型、面积一定要标示清楚，建筑面积、使用面积及公用面积分摊原则等要明确说明。

3、房屋的档次和装修标准一般采用附件形式附在购房合同之后，这一内容的表述一定要详细、具体。如技术的等级、材料的品牌、内部设施的种类、负荷标准、供应能力等要一一予以说明。水、暖、电、通讯等设施，要说明安装到什么程度。

4、其它如付款方式、产权保证等都应详细、具体地加以说明。并对房屋整体结构、各部位配套设施及其部件的保修期给予明确规定。

5、违约责任的约定一定要对等，否则最终吃亏的是购房者。在购房合同中，一般承担违约责任的违约事项包括：签订认购书后，购房者不买房或要求换房，开发商不卖房或要求换房;购房者不按期付款;开发商不按期交房;面积变动超过约定幅度;房屋装修标准、质量不合要求，保修不到位;产权过户手续不全或不能按期办理。

看完房子以后，就要签合同了，现在一般的做法是在签署正式合同之前要先签一个认购书，然后再签正式合同。这里面的问题就更多了。

陷阱一：在认购书里没有注明因何种原因退房以及后果

购房者与开发商签订认购书后，就要交一定额度的定金，这是无可非议的。但有时购房者在交付定金后因种种原因得不到银行的贷款而无法购买该房产时，发展商一般都只退购房款而不退定金，理由是买家没有履行合同，所以没收定金。

对策：律师建议买家最好与发展商在协议中约定，若买家得不到贷款时，定金该如何返还或是否要扣除部分作为手续费等，这样就避免了很大的麻烦。

同时，开发商是没有权利没收定金的，这本身是没有法律依据的。

陷阱二：合同主体认定不明

购房者由于缺乏法律常识，往往会犯一些比较初级的错误。有时代表发展商签约的人并不是法人代表，或者合同上的开发商并不是该房产土地拥有者，这些都有可能产生问题。

另外，也有可能该项目是a公司开发的，实际上却是由b公司投资，作为买家还是应与a公司签约，否则也会带来一系列的麻烦，以后办理各种手续会很麻烦。

对策：在签约前您最好查明代表发展商签字的人是否是法人代表，如果不是，则是否持有“授权委托书”。否则，这个人的签字是无效的，同时要注意合同上的公章，这样可以避免发展商推卸责任。

陷阱三：不要轻易在开发商提供的补充协议上签字

签补充协议在购房交易中很有必要。但是要提醒购房者的是，开发商提供的补充协议一定要看清楚。现在有的发展商在与客户签约时，会主动向客户出示一份补充合同，主要目的在于表明由于某些特定原因造成不能按期交房的免赔责任以及面积丈量误差率差异过大在哪些情况下能免赔。这是发展商为了保护自己在一些非人力能控制的情况下造成违约规避风险的一种方式。善良的购房者不要仅仅把开发商的免责条款都签了，而忘记保护自己的利益。

对策：看清楚补充协议的条款，最好的办法是找一个律师来帮你的忙。

陷阱四：“最短时间”与“最好”

合同是双方意思一致的表达。但是，实践中开发商往往会给购房者很多诸如“如果发生问题，在最短时间内解决”，“在装修材料上，选择最好的国外进口的”等一些看上去很诱人但没有实际意义的承诺。最短是多长时间，什么样的才算最好的?不知道。合同里出现这种模糊的概念时，法律也没有办法，因此产生的纠纷购房者根本打不赢官司。

对策：购房者一定要把每一个具体的时间、具体的地点、具体的材料以及开发商的.口头承诺落实在合同里。

陷阱五：约定提前交纳部分费用

开发商是做商人的，而房地产开发又是一件对资金要求很高的行业。开发商面临资金压力是很正常的，但并不能以此为理由要求购房者提前交纳不该交的钱。而在合同或是补充协议中，开发商常会将一些不该预先交纳的费用写进去，要求购房者提前交纳，这是显失公平的。

比如有些发展商在尚未确定物业管理公司及服务标准、收费情况的前提下，就要求买家在预售契约中承诺接受物业管理服务，并接受相关约束，这就是对消费者的侵害。

对策——购房者应该将物业管理条款与预

陷阱六：卖方解除合同

在一些发展商制定的售楼契约或契约附件中，往往有这样的条款：“买方无故逾期付款，经卖方催告仍不支付欠款的，卖方可以解除合同并没 收买方全部已付价款。”

这显然是不公平条款，假如买家已经支付95%的价款，只剩5%的价款逾期未付，如果发展商以此为由，没收其已付95%的价款，岂非很不公平。况且，没收实际上是个行政处罚或刑事处罚行为，作为当事人一方的发展商并没有权利来没收他人的财物。

对策：依据《合同法》第四十条规定，本合同条款是无效条款。当然，还有其他一些类似的合同条款存在着这样的问题，购房者可以依据法律的规定来更好地维护自己的权益。

陷阱七：处理结果不明确

很多合同中常可以看到这样的条款，“应于××日前如何如何”，但是并没有约定如果没有在“××日前如何如何”后该怎样处理。这样，即使最后认定是开发商的过错，你也很难制裁他，最多是调解了事。

对策：购房者与发展商签署的合同中要明确对开发商如果没有履行承诺、不按设计图纸施工和达不到质量等级等等的处理办法，做到越详细越好。

陷阱八：以偏盖全

这里所说的以偏盖全是个泛指的概念。有时会出现这样令人哭笑不得的问题，开发商承诺卧室的玻璃是中空的，到了交房时发现卧室窗户只有下面的部分是中空，而上面却是普通玻璃等等。

对策：对于这类问题没有更好的解决办法，就是要把合同写得越细越好。不给开发商一点空隙。当然也需要购房者有非常广泛的建筑、建材方面的知识。

陷阱九：拒签补充协议

前面说了，开发商在签约时会主动出具一份对自己有利的补充协议，购房者同样也可以出具一份对自己有利的补充协议。最好将开发商在其广告宣传中的条款和楼书里关于装修、物业管理中的承诺都签进补充协议中，不要怕麻烦。举个简单的例子，你买的塔楼(或板楼)里有几部电梯，是否会全部同时开通，如果有不开的怎么办?不要小看这个问题，为了出面积、增利润，现在的高层住宅只安装几部电梯，而且平时还不全开，在上下班高峰时间极为不便，这种情况业主是否有权拒付部分电梯费呢?

但是，就像你可以拒签开发商的补充协议一样，开发商也同样可以拒签购房者的补充协议。这种现象在北京是很普遍的，特别是一些卖得很好的楼盘都是如此。

对策：不管开发商态度如何，购房者还是要争取这个权益。实在不行，又觉得没有把握，那就只好放弃了。

目前，商品房买卖合同一般都使用建设部和国家工商行政管理总局制订的《商品房买卖合同示范文本》。由于《示范文本》是政府机关制订的，较好地平衡了开发商和购房人的权利和义务关系，因此，采用《示范文本》签订合同有利于保护购房人的合法权益。但购房人切不可认为采用《示范文本》就万事大吉，即使采用《示范文本》签订商品房买卖合同，购房人也应注意以下几个问题。

1、认购书问题

在目前商品房交易过程中，许多开发商在与购房人签订正式商品房买卖合同前，要求购房人签订认购书，交纳认购款。开发商要求购房人签订认购书一般两种情况：一种情况是开发商所销售房屋倘未取得预售许可证，以向内部职工认购的名义进行销售，俗称内部认购;另一种情况是开发商已取得预售许可证或者销售的是现房，开发商为购房人保留预订的房屋，作为交换，要求购房人签订认购书，并交纳一定数额的认购款，如果在规定的时间里，购房人不想购买该房屋，就可能无权要回所交纳的认购款。

第一种情况的认购书，由于我国《城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》都明确规定，在未取得预售许可证前，是不能预售商品房的，而依据我国《合同法》第52条的规定，违反法律和行政法规的强制性规定的合同无效，因此第一种情况的认购书在法律上是无效的。但最高人民法院于20xx年4月28日公布，将于20xx年6月1日起施行的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《最高法院解释》)第2条规定：出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售证明的，可以认定有效。根据该条规定，在取得预售许可证之前所签订的认购书，如果开发商在购房人起诉前仍未取得预售许可证，该认购书肯定是无效的;如果开发商在购房人起诉前取得预售许可证，那么该认购书的地位将和开发商已取得预售许可证或者销售的是现房的情况一样，即和下面要讨论的第二种情况的认购书的性质相同。

第二种情况的认购书，需要看认购书是否满足了合同成立的要件，主要是看合同条款是否完备。《最高法院解释》第5条规定：商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同，肯定具有法律效力。但是实践中大多数认购书都不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，这些认购书的法律效力如何?《最高法院解释》并未作明确规定，笔者认为不能从《最高法院解释》第5条的规定，反推出不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同主要内容的认购书，就必然没有法律效力。但是如果认购书仅规定了房号、面积和价格等条款，那么该认购书未满足合同应具备的基本条款，不具有法律效力。

2、补充协议问题

在商品房买卖过程中，开发商除和购房人根据《示范文本》所订立的商品房买卖合同外，还要求购房人签订一份补充协议，该补充协议的内容很多，由开发商的专业律师事先拟订好。这种补充协议常包含许多对购房人不利的条款，如交房时间的确定、不可抗力条款的解释、共有面积的确定分摊、关于基础设施和公共配套建筑的开发利用等方面，甚至包含许多针对开发商的免责条款。比如有些开发商在补充协议中规定：“政府部门有关文件批准的延迟、市政配套批准及安装的延误，导致开发商不能按期交付房屋，开发商有权按实际影响的时间而相应延迟交付房屋，而不用承担延迟交付房屋的责任。”由于补充协议大多含有建筑、房地产、法律等专业术语，一般购房人很难完全搞懂。因此，购房人不要急于和开发商签订补充协议，先将补充协议拿回来，找专家进行咨询，将补充协议中不合理的地方找出来，并对其进行修改。同时由于补充协议是由开发商拟定的，保护购房人的条款很少，因此，应在专家的指导下，在补充协议中增加保护购房人的条款。如果开发商不能满足购房人以上的合理要求，那么，购房人最好不要和开发商签订补充协议。

3、售楼广告问题

开发商为宣传、推销其商品房，一般都散发售楼书，发布商品房销售广告，作出不少许诺。从法律角度来说，售楼书，广告等都是开发商向不特定的对象发放的用以介绍其商品房的文字、图片材料，主要是为了美化商品房形象、优势，远不具备商品房买卖合同的基本条款。此类广告法律上一般视其为要约邀请，不能直接成为合同的内容。对于开发商的虚假广告行为，购房人虽不能依据合同追究开发商的违约责任，但可以追究开发商发布虚假广告的责任。根据《广告法》第37、38条规定，发布虚假广告，欺骗和误导消费者，使购买商品或者接受服务的消费者的合法权益受到损害的，不仅要承担行政违法责任，而且要依法承担民事责任。因此，购房人发现受了虚假售楼书或广告的欺骗和误导，就要及时向政府有关管理机关举报，申请予以查处，或诉请人民法院要求责任方赔偿损失。

同时，国家工商行政管理总局发布的《商品房广告发布暂行规定》也对房地产广告所应遵循的原则、事项以及禁止出现的内容作了规定，购房人也可根据该暂行规定检查销售广告问题。

不过为了避免不必要的麻烦，购房人最好在签订合同时，要求开发商将广告承诺的内容写入双方协议中，使其成为合同内容的一部分，以便在广告名不副实时告开发商违约。

4、样板房问题

目前在商品房销售过程中，开发商都要设置样板房或样板间。购房人入住后，发现房屋和样板房有差距，当购房人要求退房时，开发商却认为样板房不是“样本房”或“样品房”，设置的目的是为了推销商品房。在购房合同中并没有约定商品房与样板房不一致时，购房人有权退房，因此购房人无权要求退房。事实并不如此。《商品房销售管理办法》第31条明确规定，开发商设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。开发商未作说明，致使购房人因重大误解而订立商品房买卖合同的，购房人可以根据《合同法》关于重大误解的规定，请求人民法院或者仲裁机构变更或撤销购房合同(变更还是撤销购房合同由购房人进行选择)。

5、质量问题

有些购房人认为，商品房竣工后已经过政府主管部门组织的竣工验收，验收合格后才允许交付使用，因此商品房不应当出现质量问题。而且根据有关法律规定，开发商在交付商品房时，应同时向购房人交付《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，这两书已对商品房质量的细节作了规定，是购房合同的重要组成部分，因此也就没有必要在合同中约定商品房的质量问题。但事实并非如此。

商品房竣工验收，是以抽查的方式进行验收，因而不能保证每一套商品房的质量都合格。而且竣工验收的质量标准和购房人所希望的质量要求也可能有差距。至于《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》关于房屋质量的规定，都是由开发商拟订，侧重保护开发商的利益，因此有必要在购房合同中约定房屋的质量问题。

根据《最高法院解释》第12条和第13条第1款的规定，在下列情况下，购房人因为房屋质量问题，有权要求解除合同并要求赔偿损失：房屋主体结构质量不合格，不能交付使用;房屋交付使用后，房屋主体结构质量经检验确属不合格;因房屋质量问题严重影响正常居住使用。

《最高法院解释》第13条第1款规定：交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

总之，购房人在签订商品房买卖合同时，不要着急，尽可能多咨询一些专业人士，这样才能签订一份权利、义务对等的商品房买卖合同。

**签订购房合同后多久办理备案七**

（一）避开购房合同纠纷，看完房子以后，就要签合同了，现在一般的做法是在签署正式合同之前要先签一个认购书，然后再签正式合同。因此，需注意以下问题：

问题一：在认购书里没有注明免责的退定条款因何种原因退房以及后果如何？购房者与开发商签订认购书后，就要交一定额度的定金，这是无可非议的。但有时购房者在交付定金后因种种原因得不到银行的贷款而无法购买该房产时，发展商一般都只退购房款而不退定金，理由是购房者没有履行合同，所以没收定金。

问题二：合同主体认定不明购房者由于缺乏法律常识，往往会犯一些比较初级的错误。有时代表发展商签约的人并不是法人代表，或者合同上的开发商并不是该房产土地拥有者，这些都是可能导致合同无效的问题。

另外，项目是由a公司开发的，实际上却是由b公司投资，但作为买家还是应与a公司签约，否则也会带来一系列的麻烦，以后办理各种手续会很麻烦。

问题三：开发商的补充协议不对等签补充协议在购房交易中很有必要。但是要提醒购房者的是，一定要看清楚开发商提供的补充协议。现在有的发展商在与客户签约时，会主动向客户出示一份补充合同，主要目的在于表明由于某些特定原因造成不能按期交房的免赔责任以及面积丈量误差率差异过大在哪些情况下能免赔，这是发展商为了保护自己在一些非人力能控制的情况下造成违约规避风险的一种方式。所以，购房者不要仅仅把开发商的免责条款都签了，而忘记保护自己的利益。

问题四：使用语意含糊的字眼合同是双方意思一致的表达。但是，实践中开发商往往会给购房者很多诸如“如果发生问题，在最短时间内解决”、“在装修材料上，选择最好的国外进口的”等一些看上去很诱人但没有实际意义的承诺。最短是多长时间，什么样的才算最好的？其实购房者对这些并不能清楚地确定。

问题五：约定提前交纳部分费用房地产开发对资金的要求很高，开发商面临资金压力是很正常的，但并不能以此为理由要求购房者提前交纳不该交的钱。而在合同或是补充协议中，开发商常会将一些不该预先交纳的费用写进去，要求购房者提前交纳，这是显失公平的。

比如有些发展商在尚未确定物业管理公司及服务标准、收费情况的前提下，就要求买家在预售契约中承诺接受物业管理服务，并接受相关约束，这对消费者是不利的。

问题六：卖方解除合同在一些发展商制定的售楼契约或契约附件中，往往有“买方无故逾期付款，经卖方催告仍不支付欠款的，卖方可以解除合同并没收买方全部已付价款。”的条款，这样的条款显然是不公平的。假如买家已经支付95%的价款，只剩5%的价款逾期未付，如果发展商以此为由，没收其已付95%的价款，岂不是很不公平？况且，没收实际上是个行政处罚或刑事处罚行为，作为当事人一方的发展商并没有权利来没收他人的财物。

问题七：处理结果的约定不明确很多合同中常可以看到这样的条款，“应于××日前如何如何”，但是并没有约定如果没有在“××日前如何如何”后该怎样处理。这样，即使最后认定是开发商的过错，您也很难制裁他，最多是调解了事。

问题八：以偏盖全这里所说的以偏盖全是个泛指的概念。有时会出现这样那样令人哭笑不得的问题，例如，开发商承诺卧室的玻璃是中空的，到了交房时却发现卧室窗户只有下面的部分是中空，而上面却是普通玻璃等等。

问题九：拒签购房者提出的补充协议前面说了，开发商在签约时会主动出具一份对自己有利的补充协议，购房者同样也可以出具一份对自己有利的补充协议，最好将开发商在其广告宣传中的条款和楼书里关于装修、物业管理中的承诺都签进补充协议中，不要怕麻烦。举个简单的例子，您买的`塔楼（或板楼）里有几部电梯，是否会全部同时开通，如果有不开的怎么办？不要小看这个问题，为了出面积、增利润，现在的高层住宅只安装几部电梯，而且平时还不全开，在上下班高峰时间极为不便，在这种情况下，业主是否有权拒付部分电梯费呢？

但是，就像您可以拒签开发商的补充协议一样，开发商也同样可以拒签购房者的补充协议。这种现象在广州是比较普遍的，一些热销的楼盘也都如此。

问题十：勿留空白提防作弊如同在填写银行存取款时需要在金额前加写$以防有人篡改存取款现金一样，合同中留下空白，往往会给开发商作弊留下可乘之机。在我国商品房交易的惯例中，一般是由开发商手持所有合同文本，这样，开发商当然可以随心所欲地添加对自己有利的条款了。一旦这种合同被拿到法庭上作证，购房者即使不承认，也是口说无凭，难以举证伸冤。

（二）购房合同注意事项中合同须知：剖析“订金条款”提防合同陷阱在购房过程中，签订购房合同是很重要的环节。规范的开发商都应该采用标准商品房购房合同。购房者作为弱势群体，很难要求开发商对拟好的合同进行修改，尤其是热销楼盘，合同基本上是一字不改。

您在签订合同时，首先应将开发商提供的合同与标准商品房购房合同作一对照，如有出入应立刻与开发商交涉，要求其提供标准合同文本。购房合同由一般由《商品房购房合同》、《商品房购房合同》补充协议两部分组成。

（三）购房合同注意事项的预售合同登记签完购房合同后的30天内，买卖双方必须到房屋所在地的区、县房屋管理局交易管理部门办理预售（预购）合同登记手续。如是外销房，则应到市国土资源和房屋管理局市场处办理。办理商品房预售、预购合同登记手续，可以通过房地产管理部门对房屋买卖交易的合法性和唯一性进行确认，可以有效保证买卖双方的合法权益。对买方来说，预购的商品房是一种期待利益，通过办理预售、预购登记手续，可以减少因不了解政策或其它情况而造成投资风险；对卖方来说也可以减少因不必要的纠纷造成的损失。

预售合同登记手续一般由开发商负责办理，您只需要提供相关的委托书、购买商品房登记表等资料就可以了。

房屋买卖合同是指购房者各售房者在平等协商的基础上，就房屋的买卖所签订的协议。房屋买卖合同应包括以下主要条款：

1、合同双方当事人。买卖双方的名称（姓名）、地址、邮政编码、联系电话。如果有委托代理人的话，那么还包括委托代理人的名称（姓名）、地址、邮政编码、联系电话。

2、标的。标的是合同当事人双方权利义务共同指向的对象。在房屋买卖合同中，标的就是房屋。这主要包括以下内容：

房屋的坐落位置；

所买卖房屋的面积，应分别注明实得建筑面积和所分摊的公用建筑面积；

房屋是现房，还是期房；

房屋的配套设施和维修标准。

3、房屋的价格及付款时间约定。

一般新建的商品房及预售的商品房都是按所买卖房屋的建筑面积来计算房屋的价格，即约定每平方米建筑面积的售价为多少元，然后用单价乘以建筑面积来计算房屋所需支付的价款。旧房的买卖有时就直接约定每套房屋或每幢房屋所需支付的价款。在合同中一般要列一个付款时间进度表，买方按该进度表将每期所需支付的价款交付卖方。

4、交房期限。

卖方应在某日期之前，将房屋交付买方。买方应在实际接收该房屋之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记，卖方应给予必要的协助。或者由卖方代理买方进行上述工作。在交房的同时或一段时间后将房屋所有权证（所有权人为买方）交付买方，由买方支付有关的费用。

5、权利担保。

卖方保证在交付房屋时，该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交付时已清除该房屋上原由卖方设定的抵押权。如房屋交付后发生该房屋交付前即存在的权利纠纷，由卖方承担全部责任。

6、违约责任。

违约责任是违反合同的当事人应承担的法律责任。违约责任的规定为督促当事人自觉而适当地履行合同，保护非违约方的合法权益，维护合同的法律效力起着十分重要的作用，同时也能避免日后双方互相扯皮的情况。在合同中应明确约定买方不按期支付购房款所应承担的违约责任，卖方不按期交付房屋所应承担的违约责任，以及卖方所交付的房屋不符合合同约定所应承担的违约责任等。

7、合同双方认为应当约定的其他事项。如房屋的保修责任、物业管理以及小区内公用配套设施等。

手续费用编辑房地产买卖双方，应当签订房地产买卖合同，合同文本可以使用房屋土地管理局制定的示范文本，也可使用自制合同。使用自制合同的，当事人在过户申请前应委托经市房地局认定的法律服务机构进行预审，法律服务机构对符合规定的自制合同，提出预审合格意见。

**签订购房合同后多久办理备案八**

签订购房合同并不是一件简单的事，要讲究一些技巧，否则可能留下各方各面的风险，为以后解决纠纷带来了困难。在签订此类合同时，一般会有以下流程及内容，应当注意逐条认真研究审查：

1、仔细审查开发商的销售（预售）许可证，看其内容是否有所购房屋的栋号，预防开发商资质不全买到烂尾楼。

2、查看所签合同是否由房屋管理部门统—制定、印制的。以防欺诈受骗。

3、针对付款方式、核算方式与开发商达成协议，并把双方允诺的内容写人正式合同。要注意公平合理，慎防开发商设置过重义务，日后无法履行。

4、所购房屋的确切地理位置、所购房屋的\'土地使用权限及土地宗地号等。避免货不对板。

5、商品房的建筑面积、使用面积（其中建筑面积、分摊面积应分别标出），房屋的层高等。避免房屋面积缩水等。

6、商品房的产权性质，产权登记约定的期限和有关方的责任。要注意写明办理产权证时间，免得买到无证房。

7、关于商品房屋装修、设备标准、房屋质量的承诺和责任。此类约定应当尽量明确、详尽，免得给对方有机可乘。

8、房屋的用途或使用性质。

9、房屋交付使用的时间。要明确一个合理的时间。

10、违约责任：

①面积差异。应对实际面积与合同标明的面积的误差作出详细的规定，以免交付使用时，对于误差面积的核算方式与开发商产生纠纷。千万不可仅以“多退少补、按实际面积为准”一笔代之。

②付款延期。付款延期的违约责任，应与开发商延期交付房屋的违约责任对等，由双方协商决定。

③延期交房。开发商往往规定由于不可抗力造成的延期，不承担相应的违约责任，但是却没有规定所谓不可抗力包括哪些内容，这些内容必须在合同中详细列出，以免双方就是否由于不可抗力造成延期交房发生纠纷。

**签订购房合同后多久办理备案九**

首先提醒您在决定交纳首付签订合同之前，要确定项目的证件齐全，您可以在其销售部要求查看这些证件，只有证件齐全才会减少购房风险，也可以办理按揭贷款。签合同时，需要注意以下事项：

买房签合同注意事项首先提醒您在决定交纳首付签订合同之前，要确定项目的证件齐全，您可以在其销售部要求查看这些证件，只有证件齐全才会减少购房风险，也可以办理按揭贷款。签合同时，需要注意以下事项：

第1，一定要审查开发商是否具有商品房预售许可证，有了预售证许可证，则通常开发商也具有了土地使用证、规划许可证、建设工程许可证等。这是买房能否办房产证的关键。

第2，一定要采用房地产管理部门统一印制的标准房屋买卖合同文本，并按照文本中所列条款逐条逐项填写，千万不能马虎。目前西安实行网签备案，但合同内同纸质的合同相同。

第三，买房签合同注意事项注意合同条款中双方所填写的内容中权利与义务是否对等。有一些开发商的合同文本事先已填写好甚至补充条款也由自己填好，这种填写好的合同文本大多存在着约定的\'权利义务不平等的情况。一旦发生此种情况，买房人一定要提出自己的意见，决不能草率行事。

第四，面积确认及面积差异处理。如果选择按套内建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理时，应当在“面积差异处理”条款中明确面积发生误差时的处理方式。只有在合同中对面积差异有了详尽的约定后，才能避免上当。

第五，一定要讲究房屋买卖的付款方式是否规范。在合同中对付款的数额、期限、方式及违约责任等作出约定。有的开发商不是先签订合同，而是先让购房者交纳一定数额的定金，只给购房者一个收条，一旦发生纠纷往往造成购房者在追究其责任方面的举证困难。

第六，一定要认准交房日期是否确定。资金不足而延期交房是常有的事，开发商在预售合同上往往大做文章，如只注明竣工日期，而不注明交付使用日期；运用“水电气安装后、质量验收合格后、小区配套完成后”等一些模糊语言。对此，购房者在签订合同时，一定要将交房日期明白无误地规定为“某年某月某日”，并注明开发商不能按时交房所需承担的责任。

第七，在签订房屋买卖合同时，较好请律师或行家从法律的角度代你审查合同文本，以减少一些不必要的损失。

另外，买房签合同注意，对于开发商提出的自己认为不合理的条款，需要提出自己的修改意见，进行协商，合同是当事人协商一致的产物，如果双方无法形成合意的话，合同就无法成立。而且就您关心的问题，也要在合同中体现。在合意的过程当中，任何一方都无权强制对方，任何一方都有不签订合同的权利。如果您认为您的利益在合同当中无法保障，而开发商又不同意修改或补充的话，购房者有权重新选择开发商及楼盘。

现实中也存在开发商因为资金链条断裂，可能会无力继续投资建设或陷入债务纠纷，而停工时间较长可能会形成烂尾楼，这对于购房者维护自身的利益非常不利。建议您在签正式合同之前，再实地了解一下项目情况。如果选择购买，一定要详细约定交房时间，以及相关的违约责任。

购房者交纳房款之后，开发商一般出具的是收据，正式的购房发票通常会在交房的时候给购房者。主要是因为商品房买卖合同中的约定不是最终的实际面积，在实际建造过程中会有或多或少的误差，所以，只有等到实际测量面积出来之后，该房屋的实际销售价格才会准确无误，一般就在这时候出具发票。目前市场上开发商基本上都是这么做的。感谢关注！

买房签合同注意事项较后，还要约定配套设施，如个人的门窗型号，是否一户一表等；公用的绿化、电梯等等。

**签订购房合同后多久办理备案篇十**

在移民美国签订购房合同时，一定要根据合同的条款逐一梳理确认，一份详细的权责分明、流程清晰的合同是保证购房顺利进行的保证。花费精力找到理想的房产后，如何认购进而签订购房合同?在签订购房合同前，投资者该注意哪些问题呢?海华伦美国移民专家将为您详细解析：在美国买房后签订购房合同时，中国投资者应该注意的几大细节。

一旦讲定价格，买卖双方需签订购屋合同。这时买方必须付一笔订金，数额可能是几千元或房价的某个百分比。事后如反悔，定金可能全部没收。

移民专家提醒：建议投资者在签订购房合同时，注意合同中的一些附带条件(也称附带条款contingency)。投资者应该尽可能把自己考虑到的`问题，加入到购房合同的附加条款中。

这些附带条件明白列出必须在某些情况下合同才有效，例如贷款商批准房屋贷款、通过房屋检查、提供有效产权凭证，甚至符合建筑法规的证明等等。

这类附带条件对交割手续很重要，因为它们可以消除哪些费用应由哪一方支付的问题，并使买卖双方都有合法途径可以取消交易。

●贷款条件：让买方可以在规定时间內，获得贷款承诺和可以接受的贷款条件。如无法获得合乎条件的贷款，买方可以选择放弃交易。

●购屋合同必须通过法律审查，包括由律师审核有关文件、产权报告，或是任何与交易有关的法律文件。

●房屋检查：根据各州法律，可能包括结构问题或材料缺陷等各种检查，并载明由哪一方出钱做必要的整修，以及双方愿意支付的费用限度。这类检查也可能包括白蚁、氡气、铅或石绵，以及房子是否位于淹水区或地震带。

●有关交易必须通过共有公寓或合作公寓管理委员会核准。

●符合建筑法规。如房子最近似曾改建或加盖，可能必须获得必要的建筑许可证明，以及通过建筑法规审查。

个別购屋者也可能有特殊要求，例如有过敏问题的人，可能要求做霉菌检查。需要无障碍空间以便利轮椅活动的人，也可能应找包商了解这种可能性。有意购买旧屋重新翻修的人，应确定这栋房子在这方面是否受到任何限制。专家提醒：要尽可能把你顾虑的事项列入合同。牢记条款到期期限

任何附带条件达成后，买卖双方应签署文件，把这个条件从购屋合同刪除，并把这些文件交给处理交割手续的经纪人和房地产经纪人。

如附带条款规定的时限届满，双方还没有签署刪除文件，将视同条件达成。因此，千万要记清楚每一项附带条款到期的日子。

找有经验的经纪人协助

对于中国客人来美购房，由于语言沟通不便，在进行文件检查的过程中难免会有一些困难或障碍，因此在购房签约过程中，找到一位有经验的经纪人来帮助投资者，就显得尤为重要。例如每一个附加条款(contingency)的细节问题，都应该是由经纪人来帮助买家完成，而不是由买主自己来做。

**签订购房合同后多久办理备案篇十一**

卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

中文全称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

英文全称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

鉴于甲、乙双方共同认为，双方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日就\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房产预售、预购事宜所订立的编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市外销商品房预售合同》(以下简称“该合同”)存在未尽事宜，故双方依据该合同第十八条之规定，于该合同订立的同时，就该合同之未尽事宜经充分友好的协商，订立如下补充协议。

第一条该合同中所述的房价款(亦即购房价款)、定金及违约金皆以美元为货币单位。

若以港元支付，则按支付当日的美元的换率计算。

第二条甲方有权用其他质量、价格相当的材料和设备替代合同附件三所列之内容。

第三条乙方逾期付款，甲方有权依该合同之规定终止该合同，没收乙方已交纳的定金;或甲方有权要求乙方根据合同之规定支付违约金，有权从乙方已付的购房价款中扣除该违约金，余款退还乙方。如乙方已付的购房价款不足以支付该违约金，甲方有权就不足部分向乙方追索。如甲方由此所遭致的损失大于该违约金，乙方还须就超过部分向甲方进行赔偿。

第四条甲方应按合同规定的时间和条件，将房屋交付给乙方(甲方向乙方发出房产交付使用通知书之日即为甲方向乙方交付房屋之日)。但若甲方遇有下列一种或多种情况，使甲方不能按期将房屋交付给乙方，甲方有权按实际影响的日期相应延迟交付而不承担延迟交付的责任：

1.为遵守该合同签订后中华人民共和国或\_\_\_\_\_\_\_\_市政府颁布的有关法律、法规与规定;

2.市政府配套设施及安装的延误;

3.其他非甲方所能控制的因素，包括但不限于有关政府部门延迟有关文件的批准。

但以上原因须经\_\_\_\_\_\_\_\_市有关主管部门出具证明方可作为甲方延期交付房屋使用及免除责任的依据。

第五条自房屋交付之日起，乙方所购房屋可按合同第十一条之规定享受保修，但属下列情况不予保修：

1.灯具、漏电保护开关及龙头、水掣等易损零部件;

2.经乙方或用户改动的设施及/或设备及因改动而损坏的项目;

3.因不可抗力而引起的任何损坏情况;

4.因第三者责任而导致的损坏;

5.其他因乙方使用、保养、维护不善而造成的设施及/或设备失灵、损坏者。

第六条乙方同意于房屋交付使用时或于甲方要求时签署在物业管理委员会成立之前由甲方或甲方指定的物业管理公司制定的有关房产物业管理的公约、规则等文件，按章交纳有关管理、维修、服务等费用。乙方保证遵守上述文件之规定。物业区的所有房屋楼宇(包括乙方所购房屋)将由甲方指定的物业管理公司全权管理，直到物业管理委员会选定物业管理公司之前。

第七条乙方须在收到甲方发出的房屋交付使用通知书后十四个工作日内到甲方或甲方指定的代理机构办理房屋交付手续。届时乙方除须按约定的付款方式之规定交清应付之全部购房价款外，还须同时支付管理费按金、管理基金、管理费用及其他必须支付的费用。如乙方未依约付款，则甲方有权拒绝为其办理房屋交付手续，并有权追究其违约责任;如乙方虽依约付款，但未按此条规定之期限、方式等要求办理房屋交付手续，则视为甲方已按期并实际交付房屋予乙方使用。

第八条房屋交付(包括甲方已被视为按期并实际交付)后，不论乙方是否已经实际占有或使用，如被他人占用或遭受意外损害或房屋外部或内部之设备、设施的灭失或被破坏，损害概由乙方自行负责。

第九条乙方所购房屋只可作为住宅使用，乙方拥有和/或使用该房屋必须遵守中华人民共和国和\_\_\_\_\_\_\_\_市的法律、法规及社会公德，维护公共设施和公共利益，遵守管理公约规则及管理公司制定的住户守则。未经政府有关部门及物业管理公司同意，乙方不得随意更改其所购房屋的结构、外观、设备设施等，否则由此产生的\'一切后果由乙方负责，而因此造成甲方或物业区内其他房屋单位业主或住户的损失亦由乙方负赔偿责任。

第十条房产交易过程中所发生的下列各种税费，由甲、乙双方按下列的规定分别交纳：

1.因签署和执有该合同之正本而发生的印花税，由甲、乙双方各自交纳;

2.因房产买卖而发生的契税由乙方交纳;

3.因房产交易而发生的交易手续费，由甲、乙双方各交纳一半;

4.因乙方取得房屋产权和相关土地使用权而发生之登记费、工本费等费用，由乙方交纳;

5.因房产买卖而发生的律师费、公证费等法律服务费用由乙方承担;

6.其他应交纳而未在此列明之税费，由甲、乙双方按国家之相关规定办理;

7.因乙方转让其预购的房屋而发生的一切费用由乙方与转受让人依政策有关规定予以承担;

8.因国家开征及/或收取新的税费而发生的税金或费用，按国家之相关规定办理。

第十一条如乙方转让其预购的房屋，应在其与转受让人在该合同上背书并办理预售合同转让登记后十个工作日内书面通知甲方。

第十二条乙方及转受让人在该合同上背书并经办理预售转让登记后，乙方在该合同及本补充协议中的全部权利义务由转受让人享有和承担。乙方在转让前所应承担而未承担的违约责任，转让后由转受让人向甲方承担。若乙方及转受让人未能按规定办理预售合同转让登记，则视为该转让无效，乙方应继续履行该合同及本补充协议。

第十三条乙方取得该房屋产权后如将房屋转让、赠与、抵押或出租，乙方需保证乙方的受让人、赠与人、抵押权人或承租人将书面无条件接受上述管理公约、规则及管理公司制定的住户守则等文件的约束。否则，甲方及/或物业区内之其他房屋所有权人，因此而遭受的任何损失，概由乙方负责。该房屋的受让人、赠与人、抵押权人或承租人已经书面接受上述公约、规则、住户守则等文件的约束后，乙方不再承担有关责任。

第十四条对于该合同第十三条及第十五条所述有关预售预购登记及买卖过户手续、领取房屋所有权证件手续，乙方可以集中委托甲方指定的代理机构办理。由此引起的相关费用全部由乙方承担。

第十五条本补充协议及其附件均是该合同不可分割的一部分，由甲、乙双方在订立该合同之时同时签署，与该合同具有同等法律效力，并在经甲、乙双方办理完预售、预购登记之日起生效。经双方共同申请，由公证处对该合同及本补充协议进行公证。

第十六条该合同、本补充协议及附件均用中文书写，任何译本只作参考;其他文字文本及条款或意思表示与中文不一致者，均以中文文本为准。

第十七条该合同、本补充协议及附件之手写与印刷文字经甲、乙双方确认后具有同等法律效力。如有更改，须经甲、乙双方互签。

第十八条甲、乙任何一方的通讯联系地址、电话等若有任何变化，该方均应在十四个工作日内以书面形式通知对方;甲、乙双方发给对方的任何通知均应按合同载明的地址、收信人，以邮政特快专递方式发出。从发出之日起计算第五天(最后一日遇法定节假日顺延)，不论对方或其授权代表是否实际收到该通知，即视为对方收到该通知之日，亦即视为该通知已于是日送达对方。

第十九条该合同及本补充协议正本一式二份，甲、乙双方各执一份;副本三份，由市房地产管理局执有二份，公证处执有一份。

甲方(签署)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签署)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**签订购房合同后多久办理备案篇十二**

说明：本条约定按建筑面积或按套内建筑面积计价的商品房的面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以“建筑面积”、“套内建筑面积”(本条款均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

说明：本款是要确定处理面积差异的依据。进行面积差异处理必须与计价方式相对应，这样才有可比性，即，选择按建筑面积计价的，以产权登记时确认的建筑面积数为依据进行面积确认及面积差异处理；选择按套内建筑面积计价的，以产权登记时确认的套内建筑面积数为依据进行面积确认及面积差异处理。

说明：当事人选择按套计价时，是以整个商品房为计价单位，不涉及到单方建筑面积或套内建筑面积计价问题，因而就无从谈起面积差异处理问题。对于按套计价的商品房如何在合同确定总价款，20xx年4月发布的《销售办法》(建设部令第88号)对此有明确规定，可为当事人双方提供依据。

该办法规定：按套(单元)计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同直接约定总价款。

按套(单元)计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，合同未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

因此，采取按套计价的当事人应当就有关价款及相关违约责任等问题专门进行约定。

说明：本条的产权登记面积，是指房地产行政主管部门确认登记的房屋面积，是商品房最终的确定面积，也是按面积确定价款的最终依据。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第\_\_\_\_种方式进行处理：

说明：本款是要求当事人双方约定误差处理方式。为了体现合同的双方自愿原则，第一种约定采取双方自行约定方式。考虑到买受人在商品房买卖处于弱势地位，为了提醒买受人，本示范文本又明确写了第二种约定方式，当事人可以借鉴第二种约定的表述方式自行约定，也可以直接约定采取第二种方式。

需要说明的是，为了充分保护买受人的利益，解决目前商品房买卖的面积纠纷问题，《销售办法》第二十条明确规定，按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

(二)面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

1、双方自行约定：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；(2)\_\_\_\_\_\_\_\_；(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；(4)\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、双方同意按以下原则处理：

(1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的`，据实结算房价款；(2)面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

因设计变更造成面积差异双方不解除合同的，应当签署补充协议。

说明：本款也是《销售办法》第二十条规定最后一款的具体体现。由于规划、设计变更造成商品房面积差异，双方不解除合同的，双方应当签署补充协议。此时，合同约定面积应当以新签署的补充协议的面积为准，面积差异及处理也应当以此为依据。

买卖双方在签订合同时，应当选择处理方式。

扩展资料：如何签订购房合同

目前，大家签订商品房买卖合同时，最好使用建设部和国家工商行政管理总局制订的《商品房买卖合同示范文本》。由于《示范文本》是政府机关制订的，较好地平衡了开发商和购房人的权利和义务关系，因此，采用《示范文本》签订合同有利于保护购房人的合法权益。但切不可认为采用《示范文本》就万事大吉，即使采用《示范文本》签订商品房买卖合同，购房时也应注意以下几个问题。

1、认购书问题。在目前商品房交易过程中，许多开发商在与购房人签订正式商品房买卖合同前，要求购房人签订认购书，交纳认购款。开发商要求购房人签订认购书一般两种情况：一种情况是开发商所销售房屋倘未取得预售许可证，以向内部职工认购的名义进行销售，俗称内部认购；另一种情况是开发商已取得预售许可证或者销售的是现房，开发商为购房人保留预订的房屋，作为交换，要求购房人签订认购书，并交纳一定数额的认购款，如果在规定的时间里，购房人不想购买该房屋，就可能无权要回所交纳的认购款。

第一种情况的认购书，由于我国《城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》都明确规定，在未取得预售许可证前，是不能预售商品房的，而依据我国《合同法》第52条的规定，违反法律和行政法规的强制性规定的合同无效，因此第一种情况的认购书在法律上是无效的。但最高人民法院于20\_年4月28日公布，于20\_年6月1日起施行的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《最高法院解释》)第2条规定：出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售证明的，可以认定有效。根据该条规定，在取得预售许可证之前所签订的认购书，如果开发商在购房人起诉前仍未取得预售许可证，该认购书肯定是无效的；如果开发商在购房人起诉前取得预售许可证，那么该认购书的地位将和开发商已取得预售许可证或者销售的是现房的情况一样，即和下面要讨论的第二种情况的认购书的性质相同。

第二种情况的认购书，需要看认购书是否满足了合同成立的要件，主要是看合同条款是否完备。《最高法院解释》第5条规定：商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同，肯定具有法律效力。但是实践中大多数认购书都不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，这些认购书的法律效力如何?《最高法院解释》并未作明确规定，笔者认为不能从《最高法院解释》第5条的规定，反推出不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同主要内容的认购书，就必然没有法律效力。但是如果认购书仅规定了房号、面积和价格等条款，那么该认购书未满足合同应具备的基本条款，不具有法律效力。

2、补充协议问题。在商品房买卖过程中，开发商除和购房人根据《示范文本》所订立的商品房买卖合同外，还要求购房人签订一份补充协议，该补充协议的内容很多，由开发商的专业律师事先拟订好。这种补充协议常包含许多对购房人不利的条款，如交房时间的确定、不可抗力条款的解释、共有面积的确定分摊、关于基础设施和公共配套建筑的开发利用等方面，甚至包含许多针对开发商的免责条款。比如有些开发商在补充协议中规定：“政府部门有关文件批准的延迟、市政配套批准及安装的延误，导致开发商不能按期交付房屋，开发商有权按实际影响的时间而相应延迟交付房屋，而不用承担延迟交付房屋的责任。”由于补充协议大多含有建筑、房地产、法律等专业术语，一般购房人很难完全搞懂。因此，购房人不要急于和开发商签订补充协议，先将补充协议拿回来，找专家进行咨询，将补充协议中不合理的地方找出来，并对其进行修改。同时由于补充协议是由开发商拟定的，保护购房人的条款很少，因此，应在专家的指导下，在补充协议中增加保护购房人的条款。如果开发商不能满足购房人以上的合理要求，那么，购房人最好不要和开发商签订补充协议。

3、售楼广告问题。开发商为宣传、推销其商品房，一般都散发售楼书，发布商品房销售广告，作出不少许诺。从法律角度来说，售楼书，广告等都是开发商向不特定的对象发放的用以介绍其商品房的文字、图片材料，主要是为了美化商品房形象、优势，远不具备商品房买卖合同的基本条款。此类广告法律上一般视其为要约邀请，不能直接成为合同的内容。对于开发商的虚假广告行为，购房人虽不能依据合同追究开发商的违约责任，但可以追究开发商发布虚假广告的责任。根据《广告法》第37、38条规定，发布虚假广告，欺骗和误导消费者，使购买商品或者接受服务的消费者的合法权益受到损害的，不仅要承担行政违法责任，而且要依法承担民事责任。因此，购房人发现受了虚假售楼书或广告的欺骗和误导，就要及时向政府有关管理机关举报，申请予以查处，或诉请人民法院要求责任方赔偿损失。

同时，国家工商行政管理总局发布的《商品房广告发布暂行规定》也对房地产广告所应遵循的原则、事项以及禁止出现的内容作了规定，购房人也可根据该暂行规定检查销售广告问题。

不过为了避免不必要的麻烦，购房人最好在签订合同时，要求开发商将广告承诺的内容写入双方协议中，使其成为合同内容的一部分，以便在广告名不副实时告开发商违约。

4、样板房问题。目前在商品房销售过程中，开发商都要设置样板房或样板间。购房人入住后，发现房屋和样板房有差距，当购房人要求退房时，开发商却认为样板房不是“样本房”或“样品房”，设置的目的是为了推销商品房。在购房合同中并没有约定商品房与样板房不一致时，购房人有权退房，因此购房人无权要求退房。事实并不如此。《商品房销售管理办法》第31条明确规定，开发商设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。开发商未作说明，致使购房人因重大误解而订立商品房买卖合同的，购房人可以根据《合同法》关于重大误解的规定，请求人民法院或者仲裁机构变更或撤销购房合同(变更还是撤销购房合同由购房人进行选择)。

5、质量问题。有些购房人认为，商品房竣工后已经过政府主管部门组织的竣工验收，验收合格后才允许交付使用，因此商品房不应当出现质量问题。而且根据有关法律规定，开发商在交付商品房时，应同时向购房人交付《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，这两书已对商品房质量的细节作了规定，是购房合同的重要组成部分，因此也就没有必要在合同中约定商品房的质量问题。但事实并非如此。

商品房竣工验收，是以抽查的方式进行验收，因而不能保证每一套商品房的质量都合格。而且竣工验收的质量标准和购房人所希望的质量要求也可能有差距。至于《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》关于房屋质量的规定，都是由开发商拟订，侧重保护开发商的利益，因此有必要在购房合同中约定房屋的质量问题。

根据《最高法院解释》第12条和第13条第1款的规定，在下列情况下，购房人因为房屋质量问题，有权要求解除合同并要求赔偿损失：房屋主体结构质量不合格，不能交付使用；房屋交付使用后，房屋主体结构质量经检验确属不合格；因房屋质量问题严重影响正常居住使用。《最高法院解释》第13条第1款规定：交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找